

HERRE I EGET HUS

Et boligudspil af Venstres Ungdom



Udarbejdet af:

Simon Andersen, skatte- og finansordfører, Venstres Ungdom

Maria Ladegaard, landsformand, Venstres Ungdom

Grafik og opsætning:

Josefine Paaske

Korrektur:

Alexander Foged

FORORD

I Venstres Ungdom mener vi, at den enkelte skal belønnes for den indsats, de yder, fremfor den familie du fødes i. Derfor ser vi også et behov for at ændre kursen på mange års fejlslagen boligpolitik, hvor lejemarkedet er blevet så hårdt og fejlslagt reguleret, at det reelt er endt som et lotteri, og hvor uigennemtænkte incitamentsstrukturer har presset boligpriserne så langt op, at vi dødelige ikke længere har en fair chance for at få en fod indenfor til boligfesten.

Gennemsnitsalderen for førstegangskøbere bliver højere og højere, og flere og flere opnår aldrig at eje en bolig i løbet af deres liv. I de store byer, hvor langt de fleste jobs ligger, har primært tre grupper mulighed for at købe bolig: akademikerpar, folk der ejer en bolig i forvejen og unge med velhavende forældre/familie.

I 1981 udgjorde de 25-29-årige 58 procent af de danskere, der købte deres første private bolig. I 2015 var det tal næsten halveret til 28 procent. Blandt de 30-39-årige boede 71 procent i ejerbolig i 1981, i 2015 var andelen faldet til 53 procent. I det liberale verdenssyn er boligen og den private ejendom centrale spillere til at sikre både velstand og frihed. Det er en af de største enkeltstående investeringer, som de fleste danskere kommer til at foretage sig gennem sit liv, og derfor også et område hvor det er særligt vigtigt at føre den rigtige politik.

Det liberale boligparadigme anvender markeds kræfterne proaktivt til at bringe mest mulig nytte og fairness til borgerne. Boligmarkedet burde ikke være et fordækt lotteri, men et transparent handelssted. Der er brug for meget mere marked - og meget mindre detailstyring.

*“Freedom and Property
Rights are inseparable.
You can’t have one
without the other”
- George Washington*

*“If history could teach
us anything, it would be
that private property is
inextricably linked with
civilization.”
- Ludwig von Mises*

Indholdsfortegnelse:

1. Fra lejer til ejer

**2. Det store
generationstyveri**

**3. Den store
gældsspiral**

**4. Blandede byer og boliger
til ethvert behov**

EFFEKTER VED

FORSLAGSKATALOGET:

Initiativer til at fremme privat ejerskab:

Tiltag

**Direkte effekt
på statslige
finanser**

**Effekt på
boligpriserne**

**Krav til minimum
for andelen af
ejerboliger i
nybyggeri**

**Mindre
positiv effekt**

**Et fald i
boligpriserne**

**Fjern
skattefordelene
ved
andelsforeninger**

Positiv effekt

**Et lille fald i
boligpriserne**

**Tag højde for
fremtidig
indkomst i
gælds faktoren**

**Ikke
nævneværdige**

**En lille stigning
i boligpriserne**

Initiativer til en mere fair økonomisk omfordeling:

Tiltag	Direkte effekt på statslige finanser	Effekt på boligpriserne
Beskat boliggevinster	Positiv effekt (Går ud med nedenforstående)	Et fald i boligpriserne
Fjern løbende ejendoms-værdiskat	Negativ effekt (Går ud med ovenforstående)	En stigning i boligpriserne
Afskaf Bolig-Jobordningen [1]	Positiv effekt på ca. 1 milliarder danske kroner	Et lille fald i boligpriserne

[1] <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/provenu-og-skattestruktur/boligjobfradrag-2018-2021/>

Initiativer til at sænke gældstagningen:

Tiltag

**Direkte effekt
på statslige
finanser**

**Effekt på
boligpriserne**

**Fjern
afdragsfriheden**

**Ikke
nævneværdig**

**Et fald i
boligpriserne**

**Loft på
rentefradraget,
75.000 kroner**

Positiv effekt

**Et fald i
boligpriserne**

**Fjern
boligstøtten**

**Positiv effekt
på over
1,2 milliarder
kroner**

**Et fald i
lejepriserne.
Desuden et
minimal fald i
boligpriserne**

Initiativer til blandede byer I:

Tiltag

**Direkte effekt
på statslige
finanser**

**Effekt på
boligpriserne**

**Fjern 95
kvadratmeter
reglen**

**Ikke
nævneværdig**

**Et lille fald i
boligpriserne**

Mere nybyggeri

**Ikke
nævneværdig**

**Et fald i
boligpriserne**

**Flere højhuse i
storbyerne**

**Ikke
nævneværdig**

**Ikke
nævneværdig**

**Afskaf
boligreguleringen**

**Ikke
nævneværdig**

**Et fald i
boligpriserne**

Initiativer til blandede byer II:

Tiltag

**Direkte effekt
på statslige
finanser**

**Effekt på
boligpriserne**

Skæve boliger

**Mindre negativ
effekt**

**Ikke
nævneværdig**

**Liberaliser
planloven**

**Ikke
nævneværdig**

**Et marginalt fald i
boligpriserne**

**Ghetto-
selvejerskab**

**Marginal positiv
effekt**

**Et lille fald i
boligpriserne**

1. FRA LEJER TIL EJER

Alt for mange ender desværre som ufrivillige evighedslejere. Selvfølgelig skal man have lov til at bo i en lejebolig, hvis det er, hvad man ønsker - men da så meget økonomisk velstand er forankret i ejerboligen, ser vi gerne at flest mulig får chance for at få gavn af dette. Sagt med andre ord: Ejendomsretten er forudsætningen for det liberale samfund - derfor skal mange flere have andel i den.

Andelen af unge førstegangskøbere er halveret de sidste 40 år. Den forfejlede boligpolitik har gradvist gjort det sværere og sværere for de unge at få en fod ind på boligmarkedet, hvilket har sat både deres udvikling og økonomiske formåen tilbage. Som et liberalt ungdomsparti kæmper vi ikke kun for fornuften og de liberale principper - men også for også unges rettigheder og muligheder.

I Venstres Ungdom foreslår vi følgende for at fremme privat ejerskab:

1. Krav til minimum for andelen af ejerboliger i nybyggeri.

Meget i stil med det allerede gældende krav om minimum 25 % af andelen skal udgøre almene boliger. Vi foreslår, at man afskaffer kravet om de min. 25 % almene boliger til fordel for et nyt krav på minimum 30 % ejerboliger. Normalt vil en sådan form for detailstyring være overvejende imod vores liberale principper, men da målet er at flere skal have andel i væksten og friværdien, mener vi, at et sådan krav godt kan retfærdiggøres. Desuden foreslår vi at droppe de fremtidige subsidier til almene boliger samt gøre det muligt i højere grad at omdanne leje- og andelsboliger til ejerboliger.

2. Fjern skattefordelene ved andelsforeninger.

Den tunge regulering på området gør allerede andelsboligmarkedet til det vilde vesten, hvor ens skæbne primært afhænger af hvorvidt du kender nogle, der kan give dig en forlomme i de årelange ventelister. De, der er heldige nok til at få foden indenfor, har uforholdsmæssigt mange skattefordele sammenlignet med andre boligformer. Disse ønskes afskaffes. Dog skal foreningerne så også have samme rettigheder, når det kommer til fx realkreditlån og renteudgifter.

3. Tag højde for fremtidig indkomst i gælds faktoren.

Vi foreslår at sætte bankerne fri til i højere grad at lægge vægt på, hvordan låntagers økonomi vil se ud i hele lånets levetid, fremfor i alene i den periode hvor lånet optages. Dette ville betyde, at bankerne fx. ville skulle kræve relativt mindre af en ung studerende, hvis de kan se at dennes økonomi måske kun er ustabil i de næste tre år, hvorimod de resterende 27 år af lånets løbetid er forholdsvis urisikable. Dette er selvfølgelig allerede noget, man tager højde for, men i Venstres Ungdom ønsker vi, at give bankerne større autonomi og tillade dem at lægge større vægt på fremtidig indkomst i gælds faktoren.

2. DET STORE GENERATIONSTYVERI

Vi er den mest veluddannede generation nogensinde. Vi bliver formentlig også den rigeste generation nogensinde. Men der eksisterer stadig ødelæggende uligheder, som bremser vores generation. For nok er realindkomsten er steget med 42 % de sidste 30 år, men boligpriserne er i samme periode er steget med 392 %. Sammenholdt med, at andelen af unge førstegangskøbere de sidste 40 år er mere end halveret, så bliver det tydeligt, at mere og mere velstand – og dermed mere og mere magt – centrerer hos de ældre generationer. Det er denne generationelle ulighed, som er blevet kendt som det store generationstyveri.

Med den nuværende løbende ejendomsværdiskat straffer vi normale mennesker, der blot ønsker et sted at leve, mens vi belønner spekulativ adfærd på boligmarkedet

Det liberale fyrtårn, Robert Nozick, fremsatte i sit hovedværk "Anarchy, State and Utopia" berettigelsesteorien, hvori det centrale argument var, at det, der skabes af din egen hånd, i princippet også burde tilfalde dig. At du alene råder over den værdi, du selv skaber. En tankegang vi i Venstres Ungdom læner os opad. Værdistigningen på boliger skyldes ofte samfundsøkonomiske tendenser og ikke en egenproduceret merværdi. Derfor er dette også, ikke kun økonomisk, et af de mest oplagte steder at beskatte.

Derfor foreslår Venstres Ungdom, at vi omlægger ejendomsskatten fra at være en løbende beskatning af boligens værdi til i stedet at være en skat på den realiserede boliggevinst. Således vil boliger i højere grad være noget, du lever i – og ikke noget du spekulerer i.

Initiativer til en mere fair økonomisk omfordeling:

1. Beskat boliggevinster

For at løse dette dilemma omlægges boligskatterne fra at være en løbende skat på værdi til at være en skat på den realiserede gevinst. Dette gøres med afsæt i det svenske system, hvor der både er en beskatning på realgevinsten, men ligeledes også et fradrag på eventuelle tab. Dette vil ikke alene skabe et mere fair og liberalt skattesystem, men også modvirke tendensen hvor store udenlandske kapitalfonde, opkøber boliger i storbyerne, alene med det formål at sælge dem videre for en hurtig profit samt den geografiske skævvridning i boligmarkedet. Et sådant systemskifte til dermed ikke kun lægge en dæmper på prisudviklingen i storbyerne, som vil være til stor gavn for førstegangskøberne, men tilgodeser de som rent faktisk anvender deres bolig som beboelse, fremfor en ensidig investering. Vi foreslår derfor at omlægge systemet gradvist over de kommende år i en provenuneutral model.

2. Fjern løbende ejendomsværdiskat

Med den nuværende løbende ejendomsskat straffer vi normale mennesker, der blot ønsker et sted at leve, mens vi belønner spekulativ adfærd på boligmarkedet. Ved omlæggelsen vil realbeskatningen, relativt set til det nuværende system, også falde jo flere år man bliver boende i boligen, som igen tilgodeser almindelige mennesker og især også udkantsdanmark.

Denne skal så udfases, i takt med boliggevinstbeskatningen indføres.

3. Afskaf Boligjobordningen helt

I forbindelse med, at man omlægges boligskatterne til at være en skat på realgevinsten, vil det også være nødvendigt at afskaffe Boligjobordningen helt. Vi bruger årligt op mod en milliard kroner på at understøtte vinduespudsning, havearbejde og rengøring. Dette er ikke blot dårlig brug af skatteydernes alt for surt tjente penge, men er også med til at lægge et yderligere tryk på brancher, der oftest let overophedes. At få klippet hæk og vasket klinker må derfor være et personligt valg, fremfor et statsstøttet projekt.

3. DEN STORE GÆLDSSPIRAL

Danskerne er et af de mest forgældede folk i hele verden. Vores private gæld udgør hele 257% af vores disponible indkomst. Det placerer os i den absolutte verdenstop indenfor gældsbelastning. En stor andel privat gæld er isoleret set ikke et voldsomt problem, men når man fra statens side direkte giver incitament til at optage mere gæld, opstår der problemer.

De skæve incitament fremmer nemlig en negativ priskrig for lånte penge, der ikke alene presser priserne på fx. boligmarkedet unødigt meget op - men også øger risikoen for boble-dannelse. Dette var blandt andet noget af det, der gik galt op til finanskrisen, hvor man fra statens side gav de forkerte gælds-incitament og blandede sig unødigt meget i de finansielle strømninger.

Problemet illustreres blandt andet ved, som før nævnt, at boligpriserne er steget med 392 % de sidste 30 år. En udvikling, som primært har været lånefinansieret. Dermed har stigning bidraget til at det for mange er blevet fuldkommen umuligt at få en fod indenfor boligmarkedet.



Derfor ønsker Venstres Ungdom, at:

1. Fjerne afdragsfriheden

I sin tid blev afdragsfriheden indført for at få flere unge ind på boligmarkedet. Men dette har siden vist sig yderst kontraproduktivt, da netop de unge nærmest er de eneste, der ikke har profiteret af afdragsfriheden. I stedet er det primært midaldrende folk med pengepungen i orden, der anvender afdragsfriheden til at kunne leve over evne. Diverse aktører har blandt andet udtalt, at det mest effektive enkeltstående tiltag til at få flere unge ind på boligmarkedet ville være en afskaffelse af afdragsfriheden. Dette vil igen ske som følge af lavere boligpriser. Desuden skaber afdragsfriheden flere skrøbelige lånere i systemet og bidrager til, at flere får et forvrænget syn på deres privatøkonomi. Derfor anser Venstres Ungdom en afskaffelse af afdragsfriheden som en hjørnesten i fremtiden boligpolitik, da det ikke alene vil få flere unge med i boligfesten - men også vil bidrage væsentlig til at reducere den systemiske risiko.

2. Indføre loft på 75.000 kroner for rentefradrag

I stedet for det nuværende system ønsker vi at lægge et loft på 75.000 kroner, således man ikke får fradrag for renter, der overstiger niveauet. Dette vil medføre, at serieinvestorer, boligspekulanter og rigmandsbørn ikke på samme måde vil have incitament til at presse boligpriserne op i de iltfattige luftlag, vi pt. befinder os i. Dog vil vi stadigvæk holde hånden under de unge, der gerne vil ind på boligmarkedet, og de borgere der ikke nødvendigvis ønsker at bosætte sig i landets metropoler. For den del af ejendomsmarkedet, som disse grupper efterspørger, er kendetegnet ved at befinde sig på et prisniveau, der sjældent overstiger de 2-3,5 millioner kroner og dermed maksimalt generere renteudgifter på over 75.000 kroner. Staten bør ikke opfordre til og medfinansiere, øget privat gældsætning for mennesker, der lever i en prisklasse, hvor man godt kan klare sig selv.

3. Fjerne boligstøtten

I stil med loftet over rentefradraget ønsker Venstres Ungdom også at afskaffe boligstøtten. På mange måder er boligstøtten lejeboligernes svar på rentefradraget og har også de samme utilsigtede ulemper. Ikke alene udbetaler staten mere end 1,2 milliarder hvert år. På lige fod med rentefradraget fungerer dette subsidie til at presse priserne på lejeboliger i vejret. Dette sker, da støtten primært tildeles særlige grupper, som allerede kun konkurrerer internt om en begrænset del af lejemarkedet, hvad enten der er tale om ældreboliger, studieboliger osv. Dermed modtager de fleste på delmarkedet støtte, og derfor er deres købekraft stort set uændret støtten uagtet. Så selve boligstøtten kommer ikke borgerne til gode, men er blot en direkte støtte til udlejerne da effekten på boligudbuddet er minimalt. Og det er der ikke behov for.

4. BLANDEDE BYER TIL ETHVERT BEHOV

Selvom det selvfølgelig ikke er en menneskeret at bo i København K, så har vi stadig et ansvar for at skruer boligmarkedet sammen på en sådan måde, at de fleste har mulighed for det meste. I de forrige afsnit er det allerede blevet udlagt, hvordan man kan rette op på de værste fejl i incitamentsstrukturerne, men vi har endnu til gode at vise, hvordan vi skaber inkluderende byer, hvor der er plads til alle. Der er noget grundlæggende sundt i, at vi kan mødes på tværs af baggrunde i vores store byer. At vi i opgangen eller på villavejen kan møde folk med et anderledes livssyn, end det vi måske selv bærer rundt på.

Derfor foreslår Venstres Ungdom følgende initiativer for at sikre boliger til ethvert behov:

1. Fjern 95 kvadratmeter reglen

Helt forenklet: Der er brug for mindre detailstyring og mere marked. Hvis der efterspørges flere små boliger, er det dét, der skal bygges - og hvis der efterspørges flere større boliger, er det dét, der skal bygges - de signaler er markedet bedre til at opfange end politikerne.

2. Mere nybyggeri

Den letteste måde at lægge en dæmper på de stigende boligpriser og imødegå den evigt stigende efterspørgsel er ved såre simpelt at bygge flere boliger. For når efterspørgslen stiger så markant, som den gør i disse år, og udbuddet ikke følger med - ja, så forekommer der en overefterspørgsel, som fører til markant højere priser. For at bekæmpe denne overefterspørgsel er der behov for at udvide udbuddet, således den bedre matcher efterspørgsel. Dette gøres ved at sætte et ordentlig skub i nybyggeriet, primært gennem deregulering.

3. Flere højhuse i storbyerne

Hvis vi også gerne vil bevare de grønne arealer i byerne og dermed udelukker at udbygge alt for meget i bredden - så bliver vi nødt til at være åbne for at bygge i højden. Derfor skal vi se på muligheden for at bygge flere højhuse i metropolerne.

4. Afskaf huslejereguleringen

Hvis vi vil sikre et så fair marked - men også så pluralistiske metropoler som muligt - så er der behov for en kraftig liberalisering af boligmarkedet. Når lejen holdes kunstigt nede, så betyder det, at de få heldige, som får fat i en bolig, sidder i den til under markedsprisen, hvilket medfører, at man vil blive boende i større boliger i længere tid, end hvad tilfældet ville være i et effektivt marked.

Det lyder måske ikke helt skidt i sig selv - men problemet beror på alle de mulige lejere, som ikke kan komme ind på markedet.

Så i stedet for at den nybagte børnefamilie kan få lov til at flytte ind i den lækre 4-værelses, så er den altså optaget af det ældre ægtepar, hvis børn er flyttet hjemmefra, og som reelt ikke har brug for alt den plads, de har. Dette skaber stor ineffektivitet og uretfærdighed på lejemarkedet, hvorfor reguleringen altså samlet set gør mere skade end gavn for lejerne. Desuden får huslejereguleringen også prispresset på fx. andels- og ejerboliger til at stige markant - hvilket igen udelukker endnu flere fra at bo og bidrage i storbyerne. Nogle af dem, der rammes hårdest, er folk med lave indkomster. Dette skyldes, at mange af de lavtlønnede og ufaglærte jobs er beliggende udenfor de store byer, hvor man ikke på samme måde er omfattet af boligreguleringen, da markedsprisen generelt er lavere de steder.

Dermed skaber boligreguleringen ikke alene flaskehalse, men det laver også en direkte omvendt omfordeling, hvor man tager fra de fattige og giver til de rige.



Derudover ønsker vi at skabe mere blandede byer med plads til flere, end tilfældet er i dag. Derfor foreslår vi:

1. Skæve boliger

Skæve boliger er en ordning, hvor man sikrer beboerne størst mulig autonomi, men foruden den klassiske vicevært også har en social vicevært der specialiserer sig i at hjælpe udsatte borgere tilbage til samfundet. Det er nemlig ikke alle, der er ressourcestærke nok til at deltage fuldt ud på boligmarkedet. Derfor skal vi også tage hensyn til vores udsatte borgere ved at tilbyde boligformer, der både beskytter deres autonomi, men også tager højde for deres særlige behov. Skæve boliger bør derfor forsat gøre det muligt at give husly til sårbare borgere. Når Danmark står over for sociale udfordringer med bl.a. hjemløse, så er løsningen housing-first. Det bør dog være housing, der forgår gennem "skæve boliger"-ordningen. Det sikrer, at vi kan fokusere på de personlige udfordringer, f.eks. hjemløse har. Med "skæve boliger"-ordningen kan vi sikre, at udsatte borgere kan få lige præcis den hjælp, de skal bruge til at etablere sig og danne en tryk base.

2. Liberaliser planloven og alt andet reguleringen vedr. boligen, der kommer fra staten eller kommunerne

20-25 % af lejere med lav indkomst, i byer som København og Aarhus, bruger mere end halvdelen af deres indkomst på boligudgifter. Men det er netop de love, som venstrefløjten går ind for - regler for arealanvendelse, zoneinddeling og bygningsreglementer - der øger boligomkostningerne, hvilket står i vejen for alternative boligmuligheder og spærrer mennesker inde i belastede boligområder.

Vores forældede planlov og boligregulering har nemlig ikke fulgt med tiden og grebet de tendenser, som nutidens boligformer har frembragt.

Her har især ungdommen været innovative til at finde på nye boligformer med alt fra tiny houses til luksus campingvogne. Planlove, zonetlove og andet centralistisk forstokkethed forbyder eller begrænser den enkeltes innovationsevne ift. eget boligforhold, prædefinerer ikke blot den enkeltes behov - men begrænser også fleksibiliteten for den enkeltes privatbudget.

3. Tilbyd selvejerskab for lejerne i de udsatte boligområder

I stedet for at sikre velstand og frihed til nogle af de mest udsatte borgere her i landet har vi parkeret dem i faldefærdige almene boliger, uden nogen form for lokal forankring. Dette har været en kæmpe katalysator til den fremmedgørelse, sociale armod og store kriminalitetsrate, vi ser i disse boligområder.

Hvis man i stedet mødte beboerne med tilbud om autonomi og den dertilhørende værdighed gennem den liberale guldkalv - selvejerskabet.

For når beboerne i disse udsatte boligområder selv har ejerskabet over deres lokalsamfund, vil de også have et langt større incitament til at sikre ordentlige forhold, mindre kriminalitet og bedre vedligeholdelse af bygningerne. For det er gennem friheden og selvejerskabet, at vi sikrer en positiv udvikling i disse områder - ikke med statens pisk og stereotypisering.